

S T A T U T
PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ

Jednolity tekst obowiązujący od 10.08.2018r.

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE	4
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	9
B. Wkłady.	9
C. Prawa do lokali i ich ustanawianie.	12
D. Przekształcenie spółdzielczych praw do lokalu na odrębną własność lokalu.	15
E. Zamiana mieszkań.	17
F. Doręczenia.	18
G. Używanie lokali.	19
H. Opłaty za używanie lokali.	20
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.	24
V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.	26
VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW.	28
VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.	30
A. Walne Zgromadzenie Spółdzielni.	31
B. Rada Nadzorcza.	35
C. Zarząd.	39
D. Zebrania Osiedli.	41
E. Rady Osiedli	42
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.	44
IX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.	45

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa - zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Płock, ulica Obrońców Westerplatte 6 a.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Płocka i powiatu płockiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

1. Spółdzielnia jest samodzielnym podmiotem gospodarczym zrzeszającym w sposób dobrowolny osoby fizyczne i prawne, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może być członkiem związku rewizyjnego lub stowarzyszenia zrzeszającego spółdzielnie mieszkaniowe w celu reprezentowania ich interesów, a także członkiem innych organizacji społecznych i gospodarczych.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm), innych ustaw oraz statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa, a także organami administracji rządowej i samorządowej. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami lub przystępować do istniejących spółdzielni, osób prawnych lub podmiotów gospodarczych działających w zakresie związanym z przedmiotem i celem działalności Spółdzielni, a także tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych w celu prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 4 statutu.
5. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem albo współwłaścicielami tej nieruchomości.
2. W celu określonym w § 3 ust. 5 statutu przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) skreślony
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska w tym świetlice, kluby, czytelnie, biblioteki, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań.
 4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 3 ust. 5 statutu, a w szczególności:
 - 1) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo - budowlane i inne zakłady usługowe oraz handlowe związane z budownictwem i zarządzaniem nieruchomościami,
 - 2) prowadzić obrót nieruchomościami na potrzeby swoich członków oraz na rzecz i zlecenie innych osób fizycznych i prawnych,
 - 3) świadczyć usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego związane z potrzebami mieszkaniowymi zaspokajanymi przez Spółdzielnię oraz na rzecz osób trzecich,
 - 4) wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz miejsca postojowe na zasadach określonych w ustawach i statucie.
 5. Dla realizacji celu i przedmiotu działalności Spółdzielni:
 - 1) nabywa na własność lub użytkowanie wieczyste tereny potrzebne pod zabudowę jedno i wielorodzinną oraz usługową i związaną z tym budowę urządzeń infrastruktury oraz urządzeń pomocniczych i gospodarczych zapewniających właściwe zagospodarowanie terenu i użytkowanie wzniesionych obiektów mieszkalnych i usługowych,
 - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 3) zarządza nieruchomościami,
 - 4) propaguje zasady racjonalnego budowania i wyposażania mieszkań, zgodnie z wymogami zdrowotnymi, ergonomicznymi i estetycznymi oraz zasady wdrażania nowych rozwiązań technicznych i materiałowych w budownictwie mieszkaniowym.
 6. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą na wniosek i na rzecz grupy członków na warunkach ustalonych uchwałami właściwych organów Spółdzielni, które określają sposób ponoszenia przez tę grupę członków kosztów organizacji i prowadzenia tej działalności.
 7. Spółdzielnia może budować domy przy udziale środków publicznych w celu ustanawiania prawa do lokalu wybudowanych z użyciem tych środków na warunkach określonych odrębnymi przepisami.
 8. Spółdzielnia może budować domy jednorodzinne, budynki, w celu wynajmowania lub sprzedaży tychże domów oraz lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w nowo wybudowanych budynkach.

II. CZŁONKOWIE

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz może być jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, z tym,

że osobie prawnej oraz jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Osoba fizyczna jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, gdy przysługuje jej:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, lub roszczenie o przeniesienie udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 5) prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - 6) prawo do garażu wolnostojącego,
3. Osoba prawna jest członkiem Spółdzielni gdy przysługuje jej prawo, o którym mowa w ust. 2 pkt.3-6.
4. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, albo prawa odrębnej własności lokalu.
5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Prawo to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 6.

1. Osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, mogą być członkiem spółdzielni, gdy przysługuje im prawo odrębnej własności lokalu.
2. Jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, może być również członkiem Spółdzielni, gdy przysługuje jej prawo, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt.3-6.
3. Warunkiem przyjęcia na członka osób, o których mowa w ust. 1 i 2 jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną lub jednostką organizacyjną nie będącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną - jej nazwę i siedzibę oraz adres, NIP i oznaczenie rejestru, w którym osoba prawna jest wpisana, oraz numer wpisu, a także pełnomocnika członka i jego adres do doręczeń.
4. Członek obowiązany jest zgłaszać w formie pisemnej zmiany danych zawartych w deklaracji, w tym zmiany w zakresie wskazanego w deklaracji rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu, do którego nabył prawo oraz zmiany funkcji całości lub części lokalu mieszkalnego, a w szczególności na bieżąco zgłaszać zmiany adresu.

5. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie określonym w regulaminie postępowania w sprawach członkostwa oraz ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
7. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w szczególnych wypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
8. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrywane przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
9. Osobę o których mowa w ust. 1 i 2, przyjętą w poczet członków wpisuje się do rejestru z datą podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu jej na członka, nadając jej kolejny numer wynikający z rejestru członków.

§ 7.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo ekspektatywa własności bądź prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych kwestię tę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Spółdzielnia dokonuje wyboru również w przypadku gdy w wyznaczonym terminie nie zgłosi się żadna z osób uprawnionych, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź ekspektatywa własności. Do czasu rozstrzygnięcia, lub wyboru, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, i z których co najmniej dwie są członkami z racji posiadania prawa, o którym mowa w § 5 ust. 2 lub 3, obowiązani są w terminie pół roku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem prawa z lokalu będącego we współwłasności.

§ 8.

Spółdzielnia prowadzi rejestry:

- 1) rejestr członków Spółdzielni,
- 2) rejestr lokali, do których przysługują spółdzielcze prawa własnościowe, a dla których prowadzone są księgi wieczyste,
- 3) rejestr lokali stanowiących odrębną własność wraz z numerem księgi wieczystej.

§ 9.

Skreślony

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 10.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich jej członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) osobiście bądź przez pełnomocnika brać udział z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni i w Zebraniu Osiedla,
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
 - 3) otrzymania nieodpłatnie jednego odpisu statutu i po jednym odpisie regulaminów,
 - 4) otrzymania za odpłatnością kopii lub odpisów uchwał organów Spółdzielni i protokołów z ich obrad, z wyjątkiem części dotyczącej spraw indywidualnych członków i osób niebędących członkami mających lub ubiegających się o uzyskanie tytułu do lokalu albo współwłasności prawa oraz dotyczących spraw pracowniczych,
 - 5) otrzymania odpłatnie kopii lub odpisów protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych po ich zbadaniu przez biegłego,
 - 6) skreślony
 - 7) otrzymania odpłatnie kopii lub odpisów faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile nie istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa wglądu może nastąpić również wtedy, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób trzecich określone w umowie lub chronione na podstawie obowiązujących przepisów,
 - 8) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 9) korzystania na własny koszt na Walnym Zgromadzeniu z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, świadczonej przez osoby legitymujące się uprawnieniami określonymi w odrębnych przepisach. Osoba świadcząca usługi w tym zakresie, z której pomocy korzysta członek, nie jest uprawniona do zabierania głosu,
 - 10) skreślony
 - 11) żądania zwołania, zgodnie z postanowieniami ustawy, Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu wymienionym w tym żądaniu i projekcie uchwały,
 - 12) przeglądania rejestru członków Spółdzielni w zakresie danych dotyczących członka żądającego lub innym, po wykazaniu uprawnienia,
 - 13) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu ich niezgodności z obowiązującym prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 14) (skreślony)
 - 15) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat przypadających na używany lokal związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym przeznaczonych do korzystania w danym Osiedlu, a także wynikających ze zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów i kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,

- 16) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności oraz pożytków z innych przychodów z nieruchomości wspólnych, mienia Spółdzielni i jej własnej działalności gospodarczej,
 - 17) prawo do zachowania uprawnienia w postaci uzyskanego przydziału spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu na podstawie Prawa spółdzielczego,
 - 18) prawo do używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na podstawie przydziału lub umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa,
 - 19) prawo do korzystania z zarządzania przez Spółdzielnię nieruchomościami członków i stanowiącymi współwłasność członków i Spółdzielni,
 - 20) prawo do korzystania z nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości Spółdzielni na warunkach określonych w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz statucie i wydanych na jego podstawie regulaminach,
 - 21) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń Spółdzielni oraz organizowanej przez Spółdzielnię działalności społecznej i kulturalnej na zasadach określonych w Statucie i uchwałach właściwych organów Spółdzielni,
 - 22) (skreślony)
 - 23) prawo do żądania zawarcia aktu notarialnego o przeniesieniu własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo, po spełnieniu przez członka warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie oraz prawo żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na odrębną własność lokalu, po spełnieniu warunków do jego uzyskania.
3. Zasady i tryb otrzymywania przez członków Spółdzielni kopii i odpisów dokumentów wymienionych w ust. 2 pkt 3 – 7 ustala instrukcja wprowadzona przez Zarząd, a wysokość odpłatności określa uchwała Zarządu.
 4. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie Prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie i uchwalonych na jego podstawie regulaminach.

§ 11.

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, a w szczególności ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) (skreślony)
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali i spłacać należności oraz kredyty wraz z odsetkami związane z budową i użytkowaniem lokalu,
- 6) uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, mienia Spółdzielni, a także działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 7) (skreślony)
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie danych oraz o wszelkich innych zdarzeniach mogących mieć wpływ na stosunek członkostwa lub stan prawny lokalu. W szczególności dotyczy to: zgonu, zawarcia i ustania małżeństwa, separacji, podziału majątku, zmiany w zakresie rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu, zmiany funkcji całości lub części lokalu mieszkalnego oraz adresu zamieszkania lub adresu do doręczeń,

- 9) uzyskać zgodę Spółdzielni, gdy wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części i zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o tej czynności, jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni oraz zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat za używanie tego lokalu,
 - 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie wspólnego mienia i o jego zabezpieczenie przed niszczeniem oraz utrzymywać w należyтым stanie użytkowany lokal i uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
 - 11) na żądanie Spółdzielni lub osób działających z jej upoważnienia zezwolić na wstęp do lokalu i pomieszczeń przynależnych dla dokonania czynności, o których mowa w § 40 ust. 2,
 - 12) ponosić solidarną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby trzecie, którym członek oddał lokal w najem lub użyczenie, spowodowane użytkowaniem przez te osoby lokalu niezgodnie z przepisami prawa, w tym z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
 - 13) pokryć koszty przypadające na nieruchomości związane z wyodrębnieniem nieruchomości obejmujących poszczególne budynki, w których będzie ustanawiana odrębna własność lokali, w tym te poniesione koszty, które nie będą zrefundowane przez Skarb Państwa,
 - 14) ponieść koszty przewidziane w przepisach prawa i statucie, związane z realizacją wniosku o przeniesienie własności lokalu na członka lub o przekształcenie prawa,
 - 15) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz zawiadamiać Spółdzielnię o liczbie osób korzystających z lokalu mieszkalnego i zmianie sposobu korzystania z części lub całości takiego lokalu.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w przepisach wymienionych w ust. 1 pkt. 1.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 12.

1. Wnioski członków dotyczące wyłącznie spraw między członkiem a Spółdzielnią i wynikające ze stosunku członkostwa, Zarząd powinien rozpatrzyć w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia, albo w czasie wskazanym przez odrębne przepisy dotyczące rozpatrywanej sprawy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie.
2. skreślony

B. Wkłady

§ 13.

Skreślony

§ 14.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie kosztów budowy w części przypadającej na jego lokal. Członek, któremu przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w warunkach określonych w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do którego wygasło prawo wnosi wkład w wysokości zwaloryzowanej według wartości rynkowej lokalu ustalonej na dzień ustanawiania prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości ostatecznych kosztów budowy przypadających na jego lokal.
4. Wkład mieszkaniowy określony w § 15 ust. 3 pkt 2 członek, któremu przysługuje roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa obowiązany jest wnieść/udokumentować w całości przed ustanowieniem prawa do lokalu, a budowlany osoba, której przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności.
5. Decyzje Zarządu w sprawie określania wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków wpłaty oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania i ustalania wysokości wkładów przy uwzględnieniu aktualnie obowiązujących w tym zakresie przepisów i doręczane zainteresowanym członkom w formie pisemnej.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przed wpłatą całego wkładu budowlanego, także obejmującego nie spłaconą część kredytu wraz z wszystkimi odsetkami przypadającymi na ten lokal, wszystkie raty stają się wymagalne od dnia zbycia lub zawiadomienia Spółdzielni o zamiarze zbycia lokalu. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny, zstępnych, wstępnych lub małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka, przy zachowaniu warunku, że przejmujący prawo przejmuje także obowiązek spłaty pozostałej należności z tego tytułu.
7. Członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych wraz z odsetkami zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę ich mieszkań (zadania inwestycyjnego) na warunkach określonych przez bank lub wynikających z innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę tego zadłużenia w przewidzianym terminie.
8. W wypadku przebudowy, rozbudowy budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na ten cel.

§ 15.

1. Osoby, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wysokości określonej w § 14. Koszt budowy lokalu stanowiący podstawę ustalenia przez Zarząd wkładu dla lokali z nowych inwestycji odpowiada rzeczywistym kosztom poniesionym przez Spółdzielnię w związku z budową lub nabyciem budynku wraz z wartością gruntu i jego uzbrojenia oraz zagospodarowania terenu.
2. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Zarząd, na podstawie przewidywanych kosztów obejmujących zadanie inwestycyjne, uwzględniając postanowienia ust. 4 i 5 oraz projektowany stan wykończenia i wyposażenia lokali, określa wstępnie wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz terminy wpłat zaliczek na poczet wkładu.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie - wg kalkulacji sporządzonej na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji z uwzględnieniem wartości gruntu i jego uzbrojenia,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów poniesionych do dnia wydania lokalu,
 - 3) ostatecznie – w terminie 3 miesięcy po oddaniu do użytkowania budynku – na podstawie kosztów całości inwestycji.
4. Przy realizacji poszczególnych inwestycji Rada Nadzorcza określa w szczególności:
 - 1) zakres rzeczowy inwestycji i warunki jej realizacji,
 - 2) sposób rozliczania kosztów wspólnych zadania inwestycyjnego, w przypadku gdy koszty te zostały poniesione dla grupy budynków, bądź kosztów wspólnych dla projektowanego osiedla mieszkalnego - w tym określone jednostki podziału tych kosztów metodami pośrednimi, które mogą być ustalane np. w odniesieniu do kubatury albo powierzchni, wielkości kosztów bezpośrednich itp.
5. Regulamin rozliczania kosztów budowy, ustalania wysokości wkładów oraz rozliczeń z tytułu ich zwrotu, który uchwała Rada Nadzorcza, w szczególności powinien określać:
 - 1) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz budowy lokali o innym przeznaczeniu w budynku mieszkalnym,
 - 2) podział składników kosztów budowy poszczególnych lokali albo zasady indywidualnej kalkulacji kosztu lokali w przypadku zróżnicowanego sposobu ich wykończenia lub wyposażenia,
 - 3) sposób zróżnicowania obciążenia kosztami budowy lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) określenie sposobu ustalania kosztu obsługi inwestycyjnej,
 - 5) zasady ustalania i zaliczenia do kosztów wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek,
 - 6) szczegółowe zasady ustalania, wnoszenia, rozliczania i wypłacania wkładów.

§ 16.

Wartość wkładu mieszkaniowego oraz budowlanego ustala się według wartości rynkowej lokalu uwzględniając odpowiednie postanowienia ustaw i z zastrzeżeniem postanowień statutu. Koszty ewentualnej wyceny pokrywa członek Spółdzielni lub uprawniony do żądania zwrotu wkładu.

§ 17.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć, zgodnie z żądaniem, akt notarialny o przeniesieniu własności lokalu, po spełnieniu przez członka warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Skreślony
3. Jeżeli przy przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które nastąpiło do dnia 30.07.2007r zastosowano zawieszenie spłaty, to w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przekazania lokalu mieszkalnego do dyspozycji Spółdzielni, z przysługującej osobom uprawnionym należności z tytułu wkładu budowlanego, potrąca się niespłaconą przez członka część należności, której spłata została zawieszona oraz koszt sporządzenia wyceny, jeżeli poniesiony był przez Spółdzielnię, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli przekształcenie takie nastąpiło po dniu 23.04.2001r, to z dniem 31.07.2007r niespłacona kwota zostaje umorzona, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy.

§ 18.

Skreślony

C. Prawa do lokali i ich ustanawianie

§ 19.

1. Na rzecz osoby uprawnionej w zależności od zawartej umowy, mogą zostać ustanowione:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni uprawnia członka i osoby objęte umową (lub przydziałem w przypadku prawa do lokalu ustanowionego przed 23 kwietnia 2001r.) do używania lokalu.
3. Spółdzielcze prawo do lokalu ustanawiane jest na rzecz osoby w drodze umowy. Jeżeli prawo to ma przysługiwać obojgu małżonkom, i oboje są członkami Spółdzielni, umowa winna być zawarta z obojgiem małżonków.
4. Zarząd Spółdzielni zawiera umowy o ustanowienie:
 - 1). spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
 - a. z nowych inwestycji, jeżeli na ich realizację pomocy udzielił budżet państwa lub gminy albo inny podmiot udzielający na ten cel finansowej pomocy,
 - b. na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - c. w związku z realizacją zamian lokali na zasadach określonych w § 30 Statutu.
 - 2). skreślony
 - 3). odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu:
 - a) z nowych inwestycji,
 - b) z odzysków lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie albo własnościowe prawo do lokalu,
 - c) w związku z realizacją zamian lokali.

5. Spółdzielcze prawo do lokalu albo odrębną własność lokalu w budynku z nowych inwestycji uzyskują osoby niezależnie od tego czy mają już prawo do lokalu lub domu w zasobach Spółdzielni, według kolejności dat podpisania umów o budowę lokalu.

§ 20.

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo o odrębną własność lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa albo odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) oznaczenie lokalu, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, oraz stan wykończenia,
 - 3) wskazanie osób, które są uprawnione do korzystania z przyznanego lokalu – w przypadku umowy o budowę lokalu, do którego zostanie ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę uchwalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 6) określenie terminu zakończenia budowy lokalu i ustanowienia prawa oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 7) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 8) zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego albo budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 9) określenie zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności dotyczących utrzymania terenu, na którym jest realizowana inwestycja oraz innych wynikających z prowadzenia procesu inwestycyjnego,
 - 10) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego albo budowlanego, terminów jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat, oraz skutki ich nieterminowego wnoszenia.
 - 11) zasady indeksacji wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego oraz budowlanego wnoszonego w trakcie budowy lokalu,
 - 12) zasady rozliczeń kosztów budowy oraz dopłaty lub zwrotu do ustalonej wysokości wkładu wynikającej z ostatecznego rozliczenia.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy strona umowy lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał określonych w umowie warunków, bez spełnienia, których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego, ustanowienie spółdzielczych praw bądź odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 21.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa

- do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby fizycznej albo do małżonków.

§ 22.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty za używanie lokalu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi, co nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu, a ich roszczenia zaspokaja ten komu przypadło prawo.

§ 23.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
3. Umowa przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na inną osobę zawierana jest w formie aktu notarialnego.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Do czasu ustanowienia pełnomocnika, uznaje się, iż do wykonywania prawa uprawniony jest członek spółdzielni.
5. Postanowienie § 7 ust. 2 stosuje się.

§ 24.

1. Spółdzielnia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności, ustanawia to prawo najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na

podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie uprawnionej osoby Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz osoby lub małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 25.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Skreślony

D. Przekształcenie spółdzielczych praw do lokalu na odrębną własność lokalu.

§ 26.

Skreślony

§ 27.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego, po spełnieniu przez członka warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Na pisemne żądanie członka, bądź osób którym jako współwłaścicielom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym garażu lub miejsca postojowego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem lub osobami umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez nich warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przeniesienie na rzecz osób określonych w ust. 1 i 2 odrębnej własności lokalu następuje po dokonaniu przez nich opłat z tytułu pokrycia przypadających na dany lokal kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu, w szczególności nie pokrytych przez Skarb Państwa kosztów wyodrębnienia nieruchomości w Spółdzielni.
4. Na pisemne żądanie osób określonych w ust. 1 i 2, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Umowa o przeniesienie udziału zawierana jest w formie aktu notarialnego. Spółdzielnia ustala sposób korzystania z miejsc postojowych przez przyznanie prawa do ich wyłącznego korzystania poszczególnym współwłaścicielom, stosownie do dotychczasowych praw spółdzielczych (przydziałów) lub zgodnie z ustaleniami wynikającymi z umów o ich budowę.

5. Koszty ustanowienia odrębnej własności pokrywają solidarnie osoby, na rzecz których to prawo jest ustanawiane.
6. Skreślony

§ 28.

1. Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu albo miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, odrębnej własności garażu oraz udziału we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem postanowień szczególnych.
2. O przeniesienie udziału we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego mogą ubiegać się członkowie, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego albo zawarli umowę o budowę takiego lokalu i przeniesienie współwłasności w częściach ułamkowych.
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy o budowę garażu bądź wielostanowiskowego lokalu garażowego mają osoby zamieszkałe w osiedlu, na którym budowany jest lokal wymieniony w ust. 2, a w szczególności osoby niepełnosprawne użytkujące pojazd mechaniczny.
4. Szczegółowe zasady korzystania z garaży i miejsc postojowych określa regulamin wymieniony w § 39 ust. 6, a zasady finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa regulamin wymieniony w § 15 ust. 5 statutu.

§ 29.

1. Lokalem z odzysku jest lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, który został opróżniony oraz wydany Spółdzielni oraz do którego nie ustanowiono prawa w trybie § 54.
2. Lokal, w tym mieszkalny z odzysku, może być przeznaczony na pomieszczenie tymczasowe do wykonywania wyroków eksmisyjnych, lub zgodnie z § 30 bądź § 44 Statutu, w szczególności w przypadkach, gdy nie można ustanowić prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno użytkowe, bądź w razie braku rozstrzygnięcia przetargu na podstawie § 29a.

§ 29a.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 29 ust. 2 oraz § 54 Statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Ogłoszenie o przetargu publikuje się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Ogłoszenie winno zawierać:
 - a) termin, do którego można składać oferty oraz miejsce złożenia,
 - b) cenę oszacowania,
 - c) kwotę wadium oraz informację, iż wadium przepada w przypadku wycofania oferty po otwarciu ofert bądź uchylenia się od zawarcia umowy,
 - d) warunek, iż przeniesienie własności uzależnione jest od zapłaty ceny,
 - e) pokrywaniu kosztów transakcji przez nabywcę,
 - f) informację, że Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm

2) osoba, o której mowa w § 54, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

g) inne dane konieczne do prawidłowego przeprowadzenia przetargu.

3. Nabywcę odrębnej własności tego lokalu Spółdzielnia wyłania w drodze ogłoszonego przetargu oceniając złożone oferty. Nabywcą lokalu staje się osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.
4. Jeżeli w przypadku ogłoszenia przetargu nie wpłynie żadna oferta, Spółdzielnia uprawniona jest do ogłoszenia kolejnych przetargów. Spółdzielnia uprawniona jest do obniżenia w każdym kolejnym przetargu ceny sprzedaży do 10% od ceny wywoławczej z poprzedniego przetargu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, postanowienia ustępów poprzedzających stosuje się odpowiednio.
6. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu określa Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu PSML-W uchwalony przez Radę Nadzorczą.

E. Zamiana mieszkań.

§ 30.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali na lokale odpowiadające aktualnym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali uzyskanych w ramach zamiany dokonywane jest na wniosek zainteresowanych osób.
3. Zamiana lokalu może również polegać na ustanowieniu przez Spółdzielnię prawa do dwóch mniejszych lokali za jeden zwolniony lokal o większej powierzchni użytkowej i odwrotnie bądź ustanowieniu prawa do mniejszego lokalu za zwolniony lokal o większej powierzchni użytkowej i odwrotnie.
4. Zamiana lokalu należącego do zasobów spółdzielni z najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji organu samorządowego lub mającego prawo do lokalu w innej spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody na zamianę przez dysponenta tego lokalu i ustanowienia przez niego prawa do lokalu na rzecz dotychczasowego członka Spółdzielni oraz od spełnienia przez osobę, której ma przysługiwać lokal należący do zasobów Spółdzielni warunków do ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Zamiana pomiędzy osobami, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, odbywa się za zgodą Spółdzielni poprzez zrzeczenie się lokatorskiego prawa do dotychczasowego lokalu i zawarcie pisemnej umowy przenoszącej wkład mieszkaniowy określony według wartości rynkowej lokalu między osobami dokonującymi zamiany. Na podstawie zrzeczenia się i zawartej umowy Spółdzielnia stwierdza wygaśnięcie prawa dotychczasowego i ustanawia nowe prawo do lokalu na rzecz osoby, wobec której nastąpiło zrzeczenie się prawa i której przysługuje wkład mieszkaniowy na podstawie zawartej umowy.

§ 31.

Skreślony

§ 32.

Skreślony

§ 33.
Skreślony

§ 34.
Skreślony

F. Doręczenia

§ 35.

1. Spółdzielnia dokonuje doręczenia korespondencji na adres lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu (za wyjątkiem garaży, miejsc postojowych, udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego), do którego przysługuje prawo, chyba że osoba której przysługuje prawo do tego lokalu wskazała spółdzielni inny adres do korespondencji.
2. Doręczenia korespondencji do osób, którym przysługują tylko prawa do garaży, miejsc postojowych, udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, dokonuje się na adres korespondencyjny wskazany Spółdzielni.
3. Każdy członek, bądź osoba, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, obowiązany jest do podania Spółdzielni adresu do korespondencji pod rygorem uznania, iż ostatni adres ustalony zgodnie z ust. 1 jest prawidłowy i skierowanie pisma pod ten adres uważane jest za skutecznie doręczone.
4. Wskazany adres korespondencji, inny niż adres lokalu, winien znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wskazanie adresu poza granicami RP uprawnia Spółdzielnię do żądania dodatkowych opłat związanych z doręczeniem.
5. W przypadkach, o których mowa w § 7 ust 1 bądź 2 oraz § 23 ust. 4 korespondencja wysyłana jest na adres członka lub pełnomocnika. Do czasu wyboru członka lub pełnomocnika w trybie przewidziany w tych przepisach, korespondencja kierowana jest do wszystkich współwłaścicieli prawa.
6. Listem poleconym nadawane są pisma wzywające do zapłaty należności pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, a nadto inne pisma z uwagi na ważność sprawy. W pozostałych przypadkach pisma doręczane są w sposób określony w ust. 8 lub 9 bądź drogą nadania listu zwykłego.
7. W przypadku nadania w urzędzie pocztowym listu poleconego na adres zgodny z ust. 1 uważa się za skutecznie doręczone z chwilą odbioru pisma, a w przypadku braku odbioru z upływem terminu na odbiór z placówki pocztowej.
8. W przypadku doręczania pism osobiście przez pracowników Spółdzielni, pismo uważa się za skutecznie doręczone z chwilą odbioru pisma, a w przypadku odmowy przyjęcia bądź niemożności doręczenia osobistego z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni, z chwilą gdy adresat mógł się zapoznać z treścią pisma tj. w dniu odmowy odbioru bądź w dniu, w którym pracownik Spółdzielni podjął próbę osobistego doręczenia pisma.
9. Doręczenie korespondencji innej niż wskazana w ust. 6 może nastąpić poprzez pozostawienie korespondencji w skrzynce pocztowej „euro”. Pozostawienie w skrzynce „euro” następuje także wówczas, gdy nastąpiła odmowa odbioru pisma lub niemożność doręczenia osobistego z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni.

§ 36.
Skreślony

§ 37.
Skreślony

G. Używanie lokali

§ 38.
Skreślony

7

§ 39.

1. Lokale mogą być używane wyłącznie na cele określone w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu. Zmiana sposobu używania oraz funkcji części lub całości lokalu może nastąpić tylko za zgodą Spółdzielni wyrażoną w formie prawem przewidzianej.
2. Lokal i pomieszczenia przynależne powinny być użytkowane, w sposób zapewniający:
 - a. zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - b. utrzymanie właściwego stanu technicznego,
 - c. utrzymanie stanu higieniczno – sanitarnego,
 - d. prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu,
 - e. brak uciążliwości dla otoczenia, w szczególności w sposób zapewniający poszanowanie spokoju korzystania z innych lokali przez osoby tam zamieszkujące.
3. Zmiana lub wymiana w lokalu, w szczególności elementów konstrukcyjnych, wykonywanie robót powodujących ich zmianę albo zmianę wyglądu zewnętrznego budynku, wymagająca zgłoszenia albo pozwolenia na budowę, jak też zmiany ingerujące w nieruchomość wspólną w tym w szczególności dotyczące instalacji gazowej i centralnego ogrzewania, mogą być wykonywane po uzyskaniu zgody Spółdzielni
4. Roboty w lokalu, polegające na zakryciu lub zabudowaniu urządzeń i instalacji stanowiących część wspólną nieruchomości powinny być wykonane w sposób zabezpieczający swobodny dostęp do tych urządzeń.
5. Rada Nadzorcza uchwała regulamin porządku domowego i używania lokali.
6. Regulamin wymieniony w ust. 5 określa w szczególności zasady porządku domowego oraz dbania i chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania wraz z otoczeniem budynku, a także zasady współżycia społecznego mieszkańców i używania lokali.

§ 40.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych zaliczanych do nieruchomości wspólnej, umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, wind i innych, oraz utrzymania w należnym stanie porządku i czystości w części wspólnej nieruchomości z wyłączeniem sprzątania klatek schodowych, które należy do obowiązków użytkowników.
2. Członek spółdzielni bądź osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności bądź udział we własnościowym prawie do lokalu oraz osoby, o których mowa w § 6 ust. 2 lub użytkownik lokalu jest zobowiązany, na żądanie Spółdzielni lub osób działających z jej upoważnienia, zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do odczytu lub kontroli instalacji i urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu, przeprowadzenia w szczególności doraźnych bądź okresowych przeglądów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii albo zainstalowania urządzeń bądź wymiany istniejących instalacji,

a także w celu dokonania lub stwierdzenia i ustalenia zakresu zmian wykonanych przez użytkownika w budynku, jego części lub w lokalu albo jego części, polegających na remoncie, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, albo wyposażeniu w dodatkowe instalacje oraz w celu wykonywania innych obowiązków Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości.

3. Nieobecność albo odmowa udostępnienia lokalu w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, upoważnia Spółdzielnię do wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
4. W terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią członek bądź osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności bądź udział we własnościowym prawie do lokalu wraz z osobami faktycznie korzystającymi z lokalu winien udostępnić lokal mieszkalny w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka, których zakres został pisemnie określony i upłynął termin do ich wykonania przez w.w. osoby.

H. Opłaty za używanie lokali.

§ 41.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący

członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

7. Osoby będące współwłaścicielami prawa odrębnej własności bądź własnościowego prawa do lokalu ponoszą solidarną odpowiedzialność za opłaty o których mowa w § 41.
8. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów z opłat, o których mowa w ust. 1-3 oraz 5 i kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
9. Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali. Regulamin określa zasady odniesienia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na jednostkę rozliczeniową oraz sposób ustalania wysokości stawek opłat za korzystanie z poszczególnych rodzajów lokali przez członków, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności bądź udział we własnościowym prawie do lokalu.
10. Regulamin, o którym mowa w ust 9, powinien określać w szczególności:
 - a) szczegółowe zasady ewidencji i rozliczania poszczególnych składników kosztów, w tym ustalania składników kosztów w formie zaliczki,
 - b) jednostki rozliczeniowe poszczególnych składników kosztów,
 - c) zasady ustalania ilości poszczególnych jednostek rozliczeniowych,
 - d) określenie składników opłat na pokrycie kosztów,
 - e) określenie zasad ustalania opłat ryczałtowych za zużycie mediów w lokalach w przypadku braku ich opomiarowania,
 - f) zasady ustalania należności w przypadku przerw w dostawie mediów do lokalu lub niesprawności urządzeń i instalacji,
 - g) zasady bieżącego powiadamiania Spółdzielni o zmianach mających wpływ na wysokość opłat,
 - h) zasady obciążeń w przypadku stwierdzenia niesprawności urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych oraz dodatkowych opłat w przypadku celowego ich uszkodzenia lub ingerencji w te urządzenia ,
 - i) określenie okresów rozliczeniowych dla poszczególnych składników opłat,
 - j) sposób ustalania odrębnych, dla poszczególnych rodzajów lokali opłat na pokrycie kosztów przypadających na daną nieruchomość,
 - k) ustalanie wskaźników przeliczeniowych korygujących sposób obciążania określonymi składnikami kosztów poszczególnych rodzajów lokali z uwzględnieniem w szczególności intensywności korzystania z tych lokali,
 - l) zasady pokrywania przez członków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ze źródeł wymienionych w § 42 ust. 6.

§ 42.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu stanowią w szczególności:
 - a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
 - b) koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,
 - c) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - d) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - e) koszty dostawy gazu dla lokali usytuowanych w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki,
 - f) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - g) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz pomieszczenia przynależnego,

- h) koszty odczytu i rozliczeń urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych,
- i) ~~skreślony~~
- j) koszty konserwacji domofonu,
- k) inne koszty związane bezpośrednio z lokalem,

Opłaty na pokrycie kosztów konserwacji domofonów, legalizacji i odczytu wodomierzy i innych przyrządów pomiarowych, odczytu i rozliczeń przyrządów wskaźnikowych oraz innych kosztów związanych bezpośrednio z lokalem, rozlicza się na lokale korzystające z tych urządzeń lub wyposażone w te urządzenia.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w której może być ustanawiana odrębna własność lokali, stanowią w szczególności:

- a) koszty energii elektrycznej na potrzeby wspólne nieruchomości, oświetlenia i zasilania urządzeń nieruchomości,
- b) koszty bieżącej konserwacji części wspólnej nieruchomości oraz przeglądów technicznych budynku,
- c) koszty utrzymania terenów i czystości nieruchomości wspólnych, w zakresie należącym do Spółdzielni,
- d) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych,
- e) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- f) podatek od nieruchomości oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i inne opłaty publicznoprawne – związane z wyodrębnioną nieruchomością wspólną,
- g) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków z nieruchomości wspólnej, w części stanowiącej różnicę pomiędzy ilością wody wynikającą ze wskazań wodomierza głównego i sumą zużycia wody we wszystkich lokalach,
- h) koszty ochrony i dozoru,
- i) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej, które nie stanowią kosztu eksploatacji i utrzymania lokalu,
- j) koszty zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną, w tym koszty ogólne Spółdzielni,
- k) koszty energii cieplnej na potrzeby wspólne nieruchomości.

Obciążenie tymi kosztami następuje w stosunku do powierzchni użytkowej lokali za wyjątkiem kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, które rozlicza się na osoby z uwzględnieniem kondygnacji w budynku oraz kosztów wymienionych w ust. 2 pkt. a), dla których jednostką rozliczeniową jest lokal.

2¹. ~~(skreślony)~~

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub posiadające tytuł prawny do lokalu w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu stanowią w szczególności:

- a) koszty oświetlenia terenu osiedla, ochrony i dozoru mienia Spółdzielni,
- b) koszty remontów i konserwacji obiektów budowlanych,
- c) koszty utrzymania zieleni i czystości działek w nieruchomości Spółdzielni nie przypisanych do wyodrębnionych nieruchomości budynkowych, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania osiedla,
- d) podatek od nieruchomości gruntowej i opłaty za wieczyste użytkowanie,
- e) koszty zarządzania i administrowania, w tym koszty ogólne Spółdzielni,
- f) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

Obciążenie tymi kosztami następuje w odniesieniu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym osiedlu, niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu lub używania bez tytułu.

4. W odniesieniu do innego mienia Spółdzielni, niż wymienione w ust.3, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni, są rozliczane w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali w Spółdzielni.
5. Powierzchnią użytkową jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Szczegółowy sposób określania powierzchni użytkowej ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej pokrywane są przychodami z tej działalności, pożytkami z mienia Spółdzielni oraz przez członków Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zajmowanej przez członków oraz przez osoby niebędące członkami, które zawarły ze Spółdzielnią umowę o korzystanie z prowadzonej przez Spółdzielnię w.w działalności.
7. Na podstawie przewidywanych kosztów, niezależnych od Spółdzielni wymienionych w § 42 ust.1 i ust. 2 pkt. a), wysokość zaliczek na opłaty ustala Zarząd.
8. Rada Nadzorczą uchwała na podstawie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni, wysokość opłaty na pokrycie kosztów:
 - a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych wymienionych w ust. 2 pkt. b-k,
 - b) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu wymienionych w ust. 3,
 - c) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania wymienionych w ust. 4,
 - d) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 8¹.Wysokość odpisu w ciężar kosztów na fundusz remontowy określa § 68 i 69 statutu.
9. Ze stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mogą być wyłączone niektóre składniki kosztów i ustalane jako odrębne składniki opłat, jeżeli wyodrębnienie ich jest uzasadnione.
10. Zarząd może ponadto ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności i usługi nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni stanowiących podstawę ustalania wysokości opłat za używanie lokali.
11. Wysokość opłat za używanie lokali położonych w Bielsku jest ustalana na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na dany rok na te lokale, z uwzględnieniem kosztów osiedla w Bielsku i kosztów zarządzania oraz administrowania, w tym kosztów ogólnych Spółdzielni.
12. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż stanowią przychód na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
13. Pożytki i inne przychody z mienia Spółdzielni oraz z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 43.

1. Opłaty, o których mowa w § 41, w tym zaliczki, uiszczane są co miesiąc do końca miesiąca, za który przypada należność, z zastrzeżeniem ust. 2. Za dzień zapłaty uważa się datę wpływu na rachunek Spółdzielni.

2. W przypadku gdy obowiązek zapłaty należności wynika z faktur lub rachunków, termin płatności określa ta faktura lub rachunek.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia wydania lub nabycia lokalu, w zależności co nastąpi wcześniej, a ustaje z dniem wydania lokalu Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie opłat i należności, określonych w ust. 1, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. Zarząd może w zależności od sytuacji osoby zobowiązanej na jej wniosek umorzyć należności odsetkowe w całości bądź części.
5. Kwoty wpłacone za używanie lokali zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużeń powstałych najwcześniej, niezależnie od wskazania kolejności przez wpłacającego.
6. Osoba zobowiązana do opłat na rzecz Spółdzielni nie może potrącać swoich należności przysługujących jej od Spółdzielni z należnych od niej opłat za użytkowanie lokalu.
7. Do tych składników opłat, które zależne są od ilości osób korzystających z lokalu zawiadomienie członka o zmianie stosuje się od następnego miesiąca po zgłoszeniu.
8. Jeżeli po rozliczeniu zaliczkowo wnoszonych opłat za używanie lokalu wystąpi konieczność dopłaty lub zwrotu, to obowiązek ciąży lub prawo przysługuje temu do kogo należało prawo w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego, o czym osoba zobowiązana lub uprawniona powinna być zawiadomiona.

§ 44.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego mają osoby, które utraciły członkostwo z powodu zadłużenia w opłatach za korzystanie z mieszkań, a w szczególności te, których eksmisja jest prawomocnie orzeczona przez sąd.
3. Skreślony
4. Skreślony
5. Skreślony
6. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowy. W sprawach nie objętych statutem do umów najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy regulujące najem.
7. Skreślony.
8. Do najemców stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące obowiązków członków w zakresie napraw oraz używania lokali i przestrzegania porządku domowego.
9. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego oraz określone w ust. 2 obowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu do dnia jego opuszczenia, opróżnienia i wydania wnieść odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości opłat należnych Spółdzielni od osoby niebędącej członkiem, a której przysługuje odrębna własność lokalu.
10. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Zarząd.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 45.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 20 statutu.
 - 7) śmierci.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 46.

1. Członek, którego członkostwo nie wynika z przepisów prawa, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 47.

Skreślony

§ 48.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadkach uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 lub 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 49.

Skreślony

§ 50.
Skreślony

§ 51.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną bądź jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną - ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

§ 51a.
Skreślony

V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 52.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 53.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu zamieszkujące w tym lokalu osoby obowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani wypłaty wkładu przed jego wpłatą przez osobę, która uzyskała prawo do tego lokalu w trybie określonym w § 54 Statutu.

§ 54.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci oraz przypadkach sądowego orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim (zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu).
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń określonych w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wraz z udokumentowaniem prawa do całości wkładu. Wysokość wkładu ustalana jest na podstawie wartości rynkowej lokalu. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Skreślony.

5. W przypadku ponownego ustanawiania lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz osoby, której członkostwo ustało, a która przedmiotowy lokal zajmuje, tytułem wkładu przyjmuje się wkład w wysokości z dnia wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

§ 55.

Skreślony

§ 56.

Skreślony

§ 57.

Skreślony

§ 58.

Opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych § 53.

§ 59.

Skreślony

§ 60.

Skreślony

§ 61.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i wykonaniu działań opisanych w § 29a statutu, Spółdzielnia potrąca, z należności przysługującej osobie uprawnionej, wartość nie wniesionego wkładu mieszkaniowego w części nie pokrywającej kosztów budowy lokalu oraz pozostałe nieuregulowane należności wobec Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego i kredytu gdy nie został spłacony przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa powyżej ustalona nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 29a statutu.
3. Z ustalonej do zwrotu kwoty potrąca się należności przypadające Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych,
 - b. odsetek ustawowych za opóźnienie od nieterminowych wpłat,
 - c. kosztów sądowych,
 - d. kosztów komorniczych,
 - e. kosztów sporządzenia wyceny wartości rynkowej lokalu,
 - f. inne związane z lokalem, do którego wygasło prawo,
 - g. kosztów przekształcenia na własność prawa wieczystego użytkowania gruntu,

- h. Skreślony.
4. Warunkiem wypłaty kwot, o których mowa powyżej jest opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu.
5. Skreślony

§ 62.
Skreślony

§ 63.
Skreślony

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW.

§ 64.

1. Pod pojęciem napraw rozumie się roboty konserwacyjne i remontowe.
2. Robotami konserwacyjnymi jest zakres czynności niezbędnych do utrzymania bieżącej sprawności technicznej elementów, urządzeń i instalacji zabezpieczającej dostawę wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odprowadzenia ścieków, zabezpieczenia przed skutkami wpływu czynników atmosferycznych i innych.
3. Robotami remontowymi są roboty budowlane polegające na utrzymaniu bądź odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiące bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych lepszych jakościowo i innych niż użyto w stanie pierwotnym.
4. Koszty robót konserwacyjnych i remontowych obciążają bezpośrednio koszty tych nieruchomości, których dotyczą.

§ 65.

1. Obowiązek wykonywania i odpowiedzialność za wykonanie bądź zaniechanie napraw wewnątrz lokali i pomieszczeń do nich przynależnych, z wyłączeniem znajdujących się w lokalu części wspólnych budynku, spoczywa na członkach.
2. Spółdzielnia wykonuje naprawy części wspólnych nieruchomości, w tym instalacji wspólnych wewnątrz lokali, naprawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, służących do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu oraz w Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 72.
3. Członkowie są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów napraw części wspólnych ich nieruchomości oraz w pokrywaniu kosztów napraw nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale, z zastrzeżeniem § 72 .

§ 66.

1. Realizacja robót remontowych uzależniona jest od technicznej konieczności wykonania oraz posiadanych środków.
2. Zakres rzeczowy robót remontowych do realizacji w poszczególnych nieruchomościach zabudowanych lokalami oraz nieruchomościach niezabudowanych lokalami stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania, określony jest na podstawie uchwalanych przez Radę Nadzorczą rocznych i wieloletnich (minimum pięcioletnich) planów wydatków na remonty na poszczególne nieruchomości, z wyjątkiem określonym w § 72 ust. 1.

3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany wydatków na remonty powinny zapewnić każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat.

§ 67.

Zadania Spółdzielni mogą być określone w uchwale podjętej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, w której zostanie wymieniony ich zakres rzeczowy oraz sposób jego finansowania.

§ 68.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Odpis ustala się na metr kwadratowy powierzchni użytkowej.
2. Fundusz remontowy przeznacza się na prowadzenie remontów nieruchomości wspólnych, w których może być ustanawiana odrębna własność lokali.
3. Wydatki na roboty remontowe w części dotyczących nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości i są zaliczane do opłat pokrywanych w częściach przypadających na lokale.
4. Spółdzielnia począwszy od 1.01.2001 r. prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a bilans na 31.12.2007r. jest uwzględniany przy ustalaniu odpisu na okresy przyszłe.
5. Wysokość odpisów na fundusz remontowy danej nieruchomości, powinna zapewnić przynajmniej realizację przewidywanych kosztów remontów z planu rocznego i wieloletniego z uwzględnieniem wyniku z ewidencji wpływów i wydatków z lat poprzednich.
6. Rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinno uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Wpływy na fundusz remontowy w danej nieruchomości stanowią naliczenia z odpisów na fundusz remontowy oraz naliczenia z pożytków, jeżeli wystąpią w danej nieruchomości.
7. W nieruchomościach, w których nie przewidziano prowadzenia remontów środki z odpisów na fundusz remontowy gromadzone będą na poczet wydatków przyszłych na remonty.
8. Wysokość odpisów na remonty części wspólnych nieruchomości może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości jak i w ramach danej nieruchomości z uwagi na rodzaj lokali.

§ 69.

1. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a od 09.09.2017 roku rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzi się na poszczególne nieruchomości.
- 1¹. W przypadku roszczenia o zwrot funduszu remontowego, różnicę wpływów i wydatków odnosi się do powierzchni użytkowej budynku. Wypłatę na rzecz członków (osób), którym przysługują spółdzielcze tytuły do lokali lub odrębna własność, pomniejsza się o ich zobowiązania wobec Spółdzielni.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza.
3. Regulamin funduszu remontowego uchwała Rada Nadzorcza.

4. Regulamin o którym mowa w ust. 3 powinien określać w szczególności zasady tworzenia, wydatkowania i rozliczania funduszu remontowego, zasady pokrywania kosztów remontów nieruchomości, w których może być ustanowiona odrębna własność lokali, zakres i sposób finansowania robót z tego funduszu oraz szczegółowy podział obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw.

§ 70.

Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą również właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, jeżeli przepisy ustaw nie stanowią inaczej, w tym obowiązek świadczenia na fundusz remontowy.

§ 71.

W przypadku podziału Spółdzielni lub wydzielenia się własności wszystkich lokali w budynku albo wydzielenia się nieruchomości w jakikolwiek inny sposób, członkowie, a także właściciele wydzielanych lokali niebędących członkami, obowiązani są wnieść wpłaty na fundusz remontowy Spółdzielni, w wysokości odpowiadającej nakładom sfinansowanym ze środków tego funduszu przypadającym na te lokale nie pokrytym dokonanyymi przez te osoby wpłatami na fundusz remontowy, wnoszonymi począwszy od 01.01.2001 r w ramach obowiązujących je opłat miesięcznych za używanie lokalu.

§ 72.

1. Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych nieruchomości w budynkach garażowych jednokondygnacyjnych. Obowiązek wykonywania napraw w znaczeniu określonym w § 64 spoczywa na członkach Spółdzielni oraz właścicielach niebędących członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ma prawo, do wykonywania napraw w nieruchomościach określonych w ust. 1 i obciążania osób zobowiązanych poniesionymi kosztami tych napraw, w częściach przypadających na te lokale, o ile wcześniej osobom tym został wyznaczony i określony pisemnie przez Spółdzielnię zakres napraw i upłynął termin ich wykonania.
3. Zasady korzystania z garaży określa regulamin wymieniony w § 39 ust. 5.
4. Na podstawie pisemnej zgody większości posiadających tytuł prawny (jeden garaż – jeden głos) mogą być doraźnie zgromadzone środki z zaliczkowych wpłat w wysokości pozwalającej na wykonanie zakresu rzeczowego remontu ustalonego za zgodą większości. Koszty wykonania remontu obciążają każdą osobę, której mienia dotyczy remont, w częściach przypadających na lokal. Rozliczenie zaliczek powinno nastąpić w ciągu 12 miesięcy od daty wykonania napraw finansowanych z tych środków.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 73.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Spółdzielni
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
 - 4) Zebrania Osiedli
 - 5) Rady Osiedli.

2. Wybory do organów wymienionych w ust. 1 pkt. 2, 3 i 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, z zastrzeżeniem postanowień § 88 ust. 5 i § 105 ust. 3 statutu oraz § 102 ust 1 pkt 2 statutu w przypadku wyborów do Rady Nadzorczej.
3. Skreślony.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymujących się. Głosy wstrzymujące się uwzględnia się w ogólnej liczbie głosów.
5. Odwołanie członka organu wymienionego w ust. 1 pkt. 2, 3 oraz 5 następuje w głosowaniu tajnym i wymaga większości 2/3 głosów. Odwołanie członka organu wymienionego w ust. 1 pkt. 2 i 5 wymaga uzasadnienia. Do odwołania przez Walne Zgromadzenie stosuje się przepis § 79 ust.4.
6. Zasady zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, obradowania na nich i podejmowania uchwał przez te organy określają ustawy, statut i uchwalone na jego podstawie regulaminy.
7. Członkom Rady Nadzorczej i członkom Rad Osiedli przysługuje miesięczny ryczałt za udział w posiedzeniach tych organów w wysokości określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, nie wyższy niż minimalne wynagrodzenie.

§ 73a.

1. Wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni są następujące osiedla:
 - a) Kochanowskiego
 - b) Tysiąclecia
 - c) Łukasiewicza
 - d) Dworcowa
 - e) Rembielińskiego
2. Wyodrębnienie organizacyjne nie stanowi odrębności finansowej danej jednostki i polega na prowadzeniu całokształtu spraw związanych z administracyjno – techniczną obsługą użytkowników lokali w zakresie zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład wyodrębnionego osiedla.
3. Rada Nadzorcza, w drodze uchwały, ustala przynależność danej nieruchomości do osiedla, określając w ten sposób grupę członków, których prawa i obowiązki majątkowe związane są z tą wyodrębnioną jednostką.
4. Skreślony.

A. Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 74.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni uczestniczą z głosem stanowiącym członkowie Spółdzielni, mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także bez uprawnienia do zabierania głosu przedstawiciele innych związków spółdzielni oraz eksperci i zaproszeni goście.

§ 75.

Skreślony

§ 76.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) skreślony
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku rewizyjnego lub innego związku spółdzielczego,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór Rady Nadzorczej i odwoływanie członków Rady oraz uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej osiedli,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 17) podejmowanie uchwał o warunkach prowadzenia działalności gospodarczej przez Spółdzielnię na rzecz określonej grupy członków i sposobie ponoszenia przez tę grupę kosztów organizacji i prowadzenia tej działalności oraz innych zobowiązań z tym związanych,
- 18) podejmowanie uchwały w sprawie uczestniczenia członków w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

§ 77.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni powinno być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni także na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/10 ogółu członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wymaga formy pisemnej z podaniem celu jego zwołania.

5. Walne Zgromadzenie Spółdzielni w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona albo Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Skreślony

§ 78.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad a także o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami zawiadamia się wszystkich członków pisemnie co najmniej 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Nadto zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 16 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Zawiadomienia pisemnego dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszeń o treści określonej w ust. 1 w klatkach schodowych budynków, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 79.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości zgodnie z § 78 Statutu.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków z zastrzeżeniem postanowień ustawy i ust. 4 oraz uchwały dotyczącej podziału Spółdzielni gdzie wymagana jest obecność 10% uprawnionych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podjąć uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości w obecności co najmniej 120 członków Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni odbywa się jawnie, z wyjątkiem odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne w oznaczonych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 80.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu przez każdego członka Spółdzielni lub przez Zarząd Spółdzielni.

§ 81.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek. Otwierający obrady odczytuje listę złożonych pełnomocnictw, zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i co najmniej dwóch asesorów.
2. Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni kieruje obradami. Przewodniczący prowadzi obrady rozpoczynając je od podjęcia uchwały o przyjęciu porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni wybierają ze swego grona:
 - a) Komisję skrutacyjno - mandatową w składzie co najmniej 3 osobowym.

Do zadań Komisji skrutacyjno – mandatowej należy:

 - sprawdzenie kompletności listy obecności i ustalenie liczby członków obecnych, sprawdzenie złożonych pełnomocnictw szczególnych i ustalenie listy pełnomocników reprezentujących członków Spółdzielni, ustalenie quorum,
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu, a także wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

Członkami tej Komisji nie mogą być osoby kandydujące w wyborach do Rady Nadzorczej.
 - b) Komisję uchwał w składzie co najmniej 3 osobowym.

Do zadań Komisji uchwał należy:

 - przedstawianie projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd,
 - przedstawianie, zgłoszonych przez członków poprawek do projektów uchwał dotyczących działalności Spółdzielni.
 - c) Komisję wyborczą w składzie co najmniej 3 osobowym, o ile w porządku obrad przewidziane są wybory.

Do zadań Komisji wyborczej należy:

 - odczytanie listy kandydatów do wyboru w skład Rady Nadzorczej,
 - przygotowanie kart wyborczych z nazwiskami i imionami wszystkich kandydatów i przekazywanie ich Komisji mandatowo – skrutacyjnej.

Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza, którzy podpisują protokoły sporządzone przez Komisje.

Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji, a do zakończenia obrad przekazują Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia protokoły ze swej działalności.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie jawne, z zastrzeżeniem postanowień § 73 ust. 2 oraz § 79 ust. 5 statutu, przedłożone Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni przez Zarząd projekty uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad podanym w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia oraz projekty uchwał podpisane przez co najmniej 10 członków Spółdzielni, które z żądaniem zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad zostały złożone do Zarządu, w terminie do 15 dni przed dniem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z poprawkami złożonymi nie później niż

na 3 dni przed dniem obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Poprawki poddawane są pod głosowanie przed głosowaniem treści projektu uchwały.

5. Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zgodnie z ustawami, statutem, uchwalonym regulaminem obradowania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.

§ 82.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz lub osoba wskazana przez Przewodniczącego wchodząca w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

B. Rada Nadzorcza.

§ 83.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 84.

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni po 3 spośród kandydatów zgłoszonych przez każde Zebranie Osiedla.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba ni będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną zaliczoną do grupy członków danego osiedla zgodnie z § 73a ust. 3 statutu.

§ 85.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni przy uwzględnieniu zasad określonych w § 73 ust. 2 i 5 statutu, przy czym na każde Osiedle jako wyodrębnioną organizacyjnie jednostkę przypadają 3 mandaty.
2. Kandydatów, w ilości nie większej niż 30, wybranych przez Zebrania Osiedli do zgłoszenia na członków Rady Nadzorczej przedstawiają Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni przewodniczący lub zastępcy poszczególnych Rad Osiedli, po odczytaniu przez Przewodniczącego Komisji Wyborczej listy kandydatów z każdego osiedla, którzy złożyli pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie na Walnym Zgromadzeniu do wyboru w skład Rady Nadzorczej z danego osiedla oraz o braku przeszkód do kandydowania, w tym wymienionych w art. 56 i 57 Prawa spółdzielczego i o spełnianiu wymogów z § 86 ust. 4.
3. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się po trzech kandydatów z poszczególnych Osiedli, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów na te mandaty. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów z danego osiedla, uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby trzech mandatów z danego Osiedla, w skład Rady Nadzorczej wchodzi ten kandydat, który ma niższy numer członkowski.

4. Stwierdzenie nierzetelności oświadczenia wymienionego w ust. 2 uprawnia Walne Zgromadzenie Spółdzielni do odwołania członka Rady Nadzorczej, a Radę Nadzorczą do podjęcia uchwały o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności.

§ 86.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Kandydować do Rady Nadzorczej można tylko z jednego Osiedla.
4. Kandydat do Rady Nadzorczej powinien być nie karany, posiadać przynajmniej średnie wykształcenie i mieć znajomość prawa dotyczącego działalności spółdzielni mieszkaniowych oraz nie może być członkiem organu innej spółdzielni mieszkaniowej i mieć zaległości w opłatach za lokale przekraczające należność za jeden miesiąc lub kwotę wyższą od należności za jeden miesiąc obowiązującą w czasie zgłaszania kandydatury.

§ 87.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną lub ustania przedstawicielstwa,
 - 5) zawarcia umowy o pracę ze Spółdzielnią.
3. Zarząd stwierdza dzień wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej oraz dzień objęcia wolnego mandatu, zgodnie z § 88 ust. 5.

§ 88.

1. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, przed upływem okresu, na który został wybrany.
2. Wnioskować o odwołanie członka Rady Nadzorczej mogą:
 - a) Rada Nadzorcza i Rada Osiedla,
 - b) członkowie Spółdzielni z danego Osiedla w liczbie co najmniej 10 członków.
3. Wniosek o odwołanie musi zawierać określenie wnioskodawcy, nazwisko i imię członka Rady Nadzorczej i pisemne uzasadnienie.
4. Wnioski spełniające formalne wymagania należy składać do Zarządu w terminie co najmniej 25 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia w celu umieszczenia ich w porządku obrad.
5. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z przyczyn określonych w § 87, wolny mandat obejmuje osoba, która kandydowała do Rady Nadzorczej z danego Osiedla i otrzymała największą liczbę głosów po osobach, które weszły w jej skład, a w przypadku gdyby uzyskali równe głosy, w skład Rady Nadzorczej wchodzi ten kandydat, który ma niższy numer członkowski.
6. W przypadku gdy uzupełnienie składu Rady Nadzorczej nie jest możliwe w trybie określonym w ust. 5 przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu zwołanym na podstawie § 77 ust. 1.
7. Objęcie mandatu zgodnie z ust. 5 bądź w wyborach uzupełniających (ust. 6) oznacza wejście w skład Rady Nadzorczej do końca jej kadencji.

§ 89.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów finansowo-gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia prawa oraz nieruchomości, bądź nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu, Zebrań Osiedli, Rad Osiedli i innych regulaminów przewidzianych w niniejszym statucie z zastrzeżeniem § 76 pkt. 13 i 14,
- 10) Skreślony
- 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 12) Skreślony
- 13) koordynowanie działalności nadzorczo - kontrolnych Rad Osiedli,
- 14) rozpatrywanie odwołania od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 15) uchylanie uchwał Rad Osiedli o ile wykraczają one poza przyznane uprawnienia albo są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i Rady Nadzorczej oraz obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami. Uchylanie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w warunkach określonych w statucie (§ 77 ust.5).
- 17) skreślony.
- 18) określenie wartości rzeczy ruchomych, których nabycie lub zbycie w cenie przekraczającej ustaloną wartość może nastąpić po wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą,
- 19) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,
- 20) podejmowanie uchwał w przypadku naruszenia zakazu konkurencji przez członków Zarządu lub Rady Nadzorczej,

- 21) określanie zakresu rzeczowego poszczególnych inwestycji mieszkaniowych i warunków ich realizacji oraz sposobu rozliczania kosztów wspólnych zadania inwestycyjnego,
 - 22) uchwalanie planów wydatków na remonty oraz wysokości odpisów dla poszczególnych nieruchomości,
 - 23) uchwalanie stawek opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych rodzajów lokali.
 - 24) Wybór przedstawiciela Spółdzielni na Zjazd przedkongresowy Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Rada Nadzorcza w celu wykonania swoich zadań może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Zebraniu Osiedli i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 90.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przewodniczący (lub ich zastępcy) Rad Osiedlowych oraz inne zaproszone osoby.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej nie później niż w ciągu 30 dni od dnia wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 91.

1. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, gdy w posiedzeniu uczestniczy co najmniej 2/3 członków z jej składu. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów statutowego składu Rady Nadzorczej, z wyjątkiem odwołania członków Zarządu, gdzie wymagana jest większość 2/3 głosów.
2. O treści podjętych uchwał, które są adresowane do wszystkich członków Spółdzielni, Prezydium Rady Nadzorczej zawiadamia Radę Osiedla w sposób określony w regulaminie Rady Nadzorczej.
3. Uchwały mogą być podejmowane tylko w sprawach objętych porządkiem obrad, który należy podać członkom Rady Nadzorczej do wiadomości na 7 dni przed terminem posiedzenia z wyjątkiem spraw w zakresie struktury wewnętrznej i organizacyjnej Rady Nadzorczej. Uczestnicy posiedzenia wymienieni w § 90 ust. 1 powinni w tym samym terminie być zawiadomieni o takim zakresie porządku obrad, w jakim mają uczestniczyć z głosem doradczym.

§ 92.

1. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: Przewodniczący, Zastępca, Sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady, wybierani z grona członków Rady Nadzorczej przy zachowaniu reprezentacji każdego z Osiedli.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i Komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe i może powoływać komisje dla określonego przez Radę zakresu i czasu działania.

§ 93.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni z wyjątkiem członkostwa we władzach podmiotów gospodarczych, których udziałowcem lub członkiem jest Spółdzielnia (w takim przypadku wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej).
2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się: zatrudnienie na stanowiskach kierowniczych (niezależnie od formy nawiązanego stosunku), posiadanie udziałów, zasiadanie we władzach wszelkich podmiotów mających zawarte ze Spółdzielnią stałe umowy o dokonywanie robót, dostawę towarów lub świadczenie usług na rzecz Spółdzielni. Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania udziałów w spółkach akcyjnych, których udziały są dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych do publicznego obrotu.
3. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania bądź zawieszenia członka Rady Nadzorczej lub Zarządu. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub zawieszeniu bądź odwołaniu członka Zarządu.
4. Rada może także podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni w celu usunięcia przyczyn podjęcia uchwały o zawieszeniu.
5. Po bezskutecznym upływie okresu zawieszenia określonego w ust. 4, Rada Nadzorcza w terminie 14 dni może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu oraz uchwałę zawierającą wniosek wraz z uzasadnieniem o odwołanie członka Rady Nadzorczej.
6. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady bądź Zarządu zakazu konkurencji wobec Spółdzielni. Na wniosek 1/3 obecnych członków Rady Nadzorczej głosowanie w sprawie zawieszenia w pełnieniu czynności może być tajne.
7. Skreślony
8. Jeżeli są wątpliwości co do prawdziwości złożonego oświadczenia o spełnianiu warunków wymienionych w § 86 ust. 4, stosuje się odpowiednio ust. 3 - 6.
9. Najbliższe Walne Zgromadzenie Spółdzielni, zwołane na podstawie § 77 ust. 1, może odwołać zawieszona członka Rady Nadzorczej.

§ 94.

W zakresie nie uregulowanym w ustawie i statucie wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

C. Zarząd.

§ 95.

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym z prezesa i jego zastępcy lub prezesa i dwóch zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą, spośród członków Spółdzielni mających

wykształcenie wyższe. Prezes ma prawo wnioskowania kandydatów na pozostałych członków Zarządu. Spośród członków Zarządu co najmniej jedna osoba musi posiadać uprawnienia zarządcy nieruchomości.

2. Wybór Zarządu może nastąpić w drodze konkursu, którego warunki ustala Rada Nadzorcza. Przewodniczący Rady Nadzorczej reprezentuje Spółdzielnię w stosunkach pomiędzy członkami Zarządu a Spółdzielnią.
3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie Spółdzielni może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium (§ 79 ust. 1). Odwołanie członka Zarządu w każdym przypadku następuje w głosowaniu tajnym, przy kwalifikowanej większości 2/3 głosów.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszanie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 96.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, dokonywanie wyboru na członka Spółdzielni zgodnie z § 7 ust. 1 oraz ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także zawieranie umów najmu lokali użytkowych, garaży i lokali mieszkalnych,
 - 2) sporządzanie projektów planów finansowo - gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni,
 - 6) zwoływanie Zebrań Osiedli i Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z samorządem terytorialnym, organami administracji państwowej oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi.
 - 10) ustalanie jednostkowych stawek opłat, nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów, za korzystanie z mienia Spółdzielni, za usługi i pozostałe świadczenia.
3. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swojej działalności, Radzie Nadzorczej, Zebraniu Osiedli oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 97.

Skreślony

§ 98.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 99.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwę Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 100.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. skreślony

D. Zebrania Osiedli.

§ 101.

1. W Zebraniu Osiedla uczestniczą członkowie, którzy zamieszkują i posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na terenie danej jednostki organizacyjnej wymienionej w § 73a ust. 1 statutu.
W przypadku gdy członek nie zamieszkuje lub ma tytuł prawny do więcej niż jednego mieszkania, uczestniczy w tym Zebraniu Osiedla gdzie nabył pierwszy tytuł do lokalu mieszkalnego, chyba, że członek w terminie do końca pierwszego kwartału roku kalendarzowego złoży do Zarządu Spółdzielni pisemne oświadczenie, iż w związku z zamieszkiwaniem w innym lokalu niż nabytym najwcześniej, chce uczestniczyć w Zebraniu właściwym dla jego miejsca zamieszkania. Oświadczenie odnosi skutek do każdego kolejnego Zebrania Osiedla, które odbywa się po jego złożeniu.
Postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio gdy członkowi przysługują tytuły prawne do lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży.
W przypadku gdy członek Spółdzielni nie ma spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo odrębnej własności, uczestniczy w Zebraniu Osiedla, na którego terenie działania znajduje się przydzielony lub nabyty lokal użytkowy, a gdy jego członkostwo związane jest tylko z przyziałem prawa do garażu, uczestniczy w Zebraniu Osiedla według miejsca położenia garażu.
Osoba prawna może delegować swojego przedstawiciela do udziału w Zebraniu Osiedla według tych samych zasad.
2. Zebrania Osiedli zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku, w I półroczu, zawiadamiając członków danego osiedla o terminie, miejscu i porządku obrad poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie działania osiedla, przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania.

3. Zebranie Osiedla może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem celu zwołania zebrania. W takim przypadku Zarząd zwołuje zebranie tak, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku o jego zwołanie.
4. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednym Zebraniu Osiedla i tylko z tego Osiedla może kandydować do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla. Przepis § 81 ust. 1 i ust. 3 lit. a) stosuje się odpowiednio.
5. Zebranie Osiedla może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie określonym w ust. 2.
6. Zebranie Osiedla jest zdolne do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 1% członków. Uchwały Zebrania Osiedla podejmowane są w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem § 73 ust. 2 i § 102 ust. 1 pkt. 2 statutu.

§ 102.

1. Do uprawnień Zebrania Osiedla należy:
 - 1) wybieranie spośród członków osiedla członków Rady Osiedla i ich odwoływanie,
 - 2) wybieranie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni z danego Osiedla, przy uwzględnieniu postanowień § 101 ust. 1 i 4 statutu, kandydatów na członków Rady Nadzorczej w liczbie nie większej niż sześć,
 - 3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Kierownika Osiedla i Rady Osiedla,
 - 4) wyrażanie opinii o sprawozdaniach rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 5) wyrażenie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Osiedla.
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt. 5 obowiązany jest tą opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie ich wykorzystania lub załatwienia powiadomić Zebranie Osiedla.
3. Za osoby wybrane do Rady Osiedla uważa się te osoby, które uzyskały kolejno największą ilość głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych w stosunku do liczby (mandatów) miejsc w składzie organu, w skład Rady Osiedla wchodzi ten kandydat, który ma niższy numer członkowski

§ 103.

W zakresie nie uregulowanym w statucie, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz podejmowania opinii i zgłaszania wniosków, określa regulamin Zebrania Osiedli uchwalony przez Radę Nadzorczą.

E. Rady Osiedli.

§ 104.

1. Każda z pięciu Rad Osiedla składa się z 12 członków wybranych przez Zebrania Osiedli na okres 3 lat spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni z danego Osiedla, przy uwzględnieniu § 101 ust. 1 statutu.
2. Kadencja Rady Osiedla trwa od dnia wyboru do dnia Zebrania Osiedla w trzecim roku po wyborze, przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zwołanego przez Zarząd w pierwszym półroczu.

3. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić członkowie będący pracownikami Spółdzielni oraz zamieszkali poza zasobami Spółdzielni, będący członkiem organu innej spółdzielni mieszkaniowej i mający zaległości w opłatach za lokale przekraczające należność za jeden miesiąc lub kwotę wyższą od należności za jeden miesiąc obowiązującą w czasie zgłaszania kandydatury.
4. Kandydować do Rady Osiedla można tylko z jednego Osiedla, w którym członek Spółdzielni zamieszkuje. Wyboru członków poszczególnych Rad Osiedli dokonują wyłącznie ci członkowie, którzy stosownie do treści § 101 ust. 1 statutu uczestniczą w Zebraniu danego Osiedla.

§ 105.

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany miejsca zamieszkania poza Osiedle albo poza zasoby Spółdzielni. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru przez upływem okresu na jaki został wybrany większością 2/3 głosów.
3. W wypadkach wymienionych w ust. 2 na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat wchodzi, do końca kadencji Rady Osiedla następna osoba, która w wyborach otrzymała największą liczbę głosów po osobach, które weszły w skład Rady Osiedla, a w przypadku uzyskania równej ilości głosów, w skład Rady wchodzi Kandydat, który ma niższy numer członkowski.
4. Zarząd stwierdza dzień wygaśnięcia mandatu członka Rady Osiedla oraz dzień objęcia wolnego mandatu zgodnie z ust.3.

§ 106.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) opiniowanie planów rzeczowo – finansowych remontów w osiedlu,
 - 2) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla i placówek społeczno – kulturalnych w osiedlu,
 - 3) opiniowanie projektu struktury organizacyjnej administracji osiedla,
 - 4) opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie powołania kierownika administracji osiedla, jego zastępców oraz kierowników placówek społeczno – kulturalnych w osiedlu,
 - 5) zgłaszanie do Zarządu wniosków dotyczących odwołania kierownika administracji osiedla, jego zastępcy oraz kierownika placówki społeczno - kulturalnej,
 - 6) Skreślony
 - 7) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych Radzie Osiedla przez członków osiedla i skarg na działalność administracji osiedla,
 - 8) składanie okresowego sprawozdania z działalności Rady Osiedla do rozpatrzenia przez Zebranie Osiedla,
 - 9) zgłaszanie do Zarządu wniosków w zakresie zmian regulaminów dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi i regulaminu funduszu remontowego,
 - 10) dokonywanie oceny działalności administracji osiedla,
 - 11) skreślony
 - 12) inicjowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków zamieszkania,

- 13) współpraca z samorządem lokalnym osiedla w zakresie statutowych działań Spółdzielni,
 - 14) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków mieszkańców osiedla oraz organizowanie rozjemstwa,
 - 15) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
 - 16) inicjowanie działań mających na celu niesienie pomocy dla potrzebujących mieszkańców osiedla,
 - 17) współpraca z administracją osiedla w zakresie podnoszenia skuteczności działań zmierzających do terminowego wnoszenia przez członków opłat i należności z tytułu korzystania z lokali,
 - 18) wyznaczanie na czas trwania kadencji członka Rady Osiedla do udziału w komisjach przetargowych lub innych powoływanych przez Zarząd.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Osiedla zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca w ciągu miesiąca od dnia wyboru.

§ 107.

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 108.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
2. Spółdzielnia ustala wynik finansowy dla każdej nieruchomości odrębnie jako różnicę pomiędzy przychodami z opłat a kosztami eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości oraz wynik na pozostałej działalności Spółdzielni.
- 2¹. Różnica pomiędzy przychodami i kosztami danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
- 2². Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej są przeznaczane na cele tej nieruchomości.
- 2³. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej, przysługują członkom Spółdzielni.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.
4. Nadwyżkę bilansową przeznacza się w szczególności na:
 - a) pokrycie niedoborów wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, mających prawa majątkowe w danej nieruchomości,
 - b) pokrycie części kosztów prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - c) fundusz inwestycyjny,
 - d) fundusz zasobowy.

§ 109.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) inne fundusze jeżeli obowiązek ich tworzenia wynika z odrębnych przepisów.
2. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może tworzyć:
- 1) fundusz inwestycyjny,
 - 2) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 3) inne fundusze.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, z zastrzeżeniem zakresu wymienionego w § 15 ust. 5 i § 69 ust. 4 Statutu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych lub udziałowego nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusze wkładów lub fundusz udziałowy.
5. Skreślony

§ 110.

1. W postępowaniu likwidacyjnym Spółdzielni pozostały jej majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Roszczenia członków, do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym. Podział majątku Spółdzielni między członków następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

§ 111.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami ustawowymi.
2. Okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym oraz sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. skreślony.

IX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 112.

1. Regulaminy uchwalone przed zmianą statutu obowiązują w okresie do 6 miesięcy od daty rejestracji zmian statutu w zakresie niesprzecznym z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uchwalonym statutem.
2. Skreślony

3. Do przekształceń dokonanych na podstawie przepisów § 17 Statutu obowiązujących do dnia 22 lipca 2005 stosuje się te przepisy z zastrzeżeniem § 17 ust. 3.
4. Skreślony.
5. Spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 roku lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Przepisy dotyczące składu i wyboru Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mają zastosowania do trwającej kadencji przed wprowadzeniem zmian.
7. Skreślony
8. Skreślony.
9. Skreślony.

Niniejszy jednolity tekst Statutu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –Własnościowej w Płocku przyjęty Uchwałą Nr 15/2018 z dnia 12 czerwca 2018 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni uwzględnia Statut uchwalony Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Nr 10/96 z dnia 11.06.1996 i Uchwałą Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Nr 2/97 z dnia 30 stycznia 1997 roku – obowiązujący od 30 czerwca 1997 roku oraz zmiany: uchwalone Uchwałą Nr 11/2003 z dnia 05.12.2003 r. Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli – obowiązujące od dnia 11.03.2004 r., uchwalone Uchwałą Nr 14/2006 z dnia 07.06 2006 r. Zebrania Przedstawicieli – obowiązujące od dnia 06.09.2006 r., uchwalone Uchwałą Nr 4/2007 z dnia 30.11.2007 roku Zebrania Przedstawicieli – obowiązujące od dnia 15.05.2008 r., uchwalone Uchwałą Nr 13/2011 z dnia 27.05.2011 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni – obowiązujące od dnia 05.08.2011 r., uchwalone Uchwałą Nr 14/2018 z dnia 12 czerwca 2018 roku - obowiązujące od dnia 10.08.2018r.

ZARZĄD PSML-W

